

Gestaltungsplan Kapellweg

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindegemeinschaft

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum gemäss §24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Mit Entscheid Nr.

Sonderbauvorschriften

29. August 2024

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per:

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den nachfolgenden Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht und dem Richtprojekt der Akkurat AG, St.Gallen und der Alge Landschaftsarchitekten, Widnau vom 29. August 2024.

² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften und die speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts sind verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd.

³ Soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt das zum Zeitpunkt des Erlasses geltende übrige Recht.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan sichert eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung sowie namentlich:

- a) eine flächensparende Verkehrserschliessung;
- b) eine sehr gut in den Bestand integrierte sowie architektonisch einheitliche Bebauung mit hoher Wohnqualität;
- c) die Schaffung von attraktiven Freiräumen im Siedlungsgebiet in Form von zentralen halböffentlichen Platz- und Spielbereichen.

II. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr

¹ Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr hat an den bezeichneten Stellen über die Sägestrasse zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt zur Sammelgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Sie ist mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden und die Regenrinne ist lärmarm auszubilden.

³ Die «Verkehrsfläche, intern» dient der Erschliessung der oberirdischen Autoparkfelder sowie der Sammelgarage. Das Areal ist mit Ausnahme der «Verkehrsfläche, intern» frei von motorisiertem Verkehr zu halten.

Art. 4 Fussverkehr

¹ Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt über die Säge- und Châtelstrasse. Die im Plan bezeichnete Führung der internen Fusswege ist richtungsgebend.

² Interne Fusswege haben eine minimale Breite von 1.50 m aufzuweisen.

Art. 5 Parkierung

¹ Die erforderlichen Autoparkfelder für die Bewohnenden sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Für Besuchende sind oberirdisch an den bezeichneten Stellen Autoparkfelder zu realisieren.

² Die erforderliche Anzahl an Zweiradabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 640 065 vom 31. März 2019. Kurzzeitabstellplätze sind in den bezeichneten Stellen anzuordnen. Die Langzeitabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in der Sammelgarage zu realisieren.

Art. 6 Notzufahrt

Die Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge hat über die im Plan bezeichneten Bereiche «Notzufahrt / Stellfläche» zu erfolgen. Der befahrbare Bereich muss eine minimale Breite von 3.50 m, eine minimale lichte Höhe von 4.00 m, eine Tragfestigkeit von mindestens 18 t aufweisen und jederzeit befahrbar sein.

III. Bebauung

- Art. 7 Baubereich A und B**
- ¹ Die Baubereiche A und B legen die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die maximale vertikale Ausdehnung der Bauten wird durch die maximal zulässige Fassadenhöhe festgelegt.
- ² Unterschreitungen der Baubereiche und Fassadenhöhen sind zulässig, sofern dadurch die charakteristische Gesamterscheinung des Areals gewahrt bleibt.
- Art. 8 Baubereich Vorbaute**
- Vorspringende Gebäudeteile sind nur innerhalb der bezeichneten «Baubereiche Vorbaute» zulässig.
- Art. 9 Baubereich unterirdische Bauten**
- Unterirdische Bauten sind innerhalb des bezeichneten Bereichs zu erstellen.
- Art. 10 Baudichte**
- Innerhalb des Geltungsbereichs gilt eine Baumassenziffer von 3.4 (exkl. Zuschläge und Bonus nach §§ 34 und 35 PBV).
- Art. 11 Architektonische Gestaltung**
- ¹ Die Überbauung und die einzelnen Bauten haben sich sehr gut in die Siedlungsstruktur einzufügen. Die Bauten sind hinsichtlich Orientierung, Fassadengliederung, Materialwahl und Farbgebung mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Der architektonische Ausdruck gemäss Richtprojekt ist verbindlich. Dazu gehören:
- a) die orthogonale Fassadenstruktur;
 - b) die vertikale Gliederung der raumhohen Fassadenöffnungen;
 - c) die als Teil der Hauptbauten gestalteten auskragenden Balkone mit feingliedrigen Staketengeländern;
 - d) eine einheitliche Beschattungs-, Wind- und Sichtschutzgestaltung;
 - e) die Gestaltung der Dachlandschaft mittels Flachdächer und Attikageschosse.
- ² Ein detailliertes Materialisierungs- und Farbkonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen und bewilligen zu lassen.
- Art. 12 Dachgestaltung**
- ¹ Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, extensiv zu begrünen.
- ² Technisch bedingte Aufbauten dürfen die Fassadenhöhe um max. 1.50 m überragen. Mit Ausnahme der Photovoltaikanlagen müssen sie zudem um mindestens das Mass ihrer eigenen Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Sie sind in Material und Farbe möglichst unauffällig auszuführen.
- ³ Nicht abgestützte Vordächer dürfen die Fassade des Attikageschosses um max. 1.00 m überragen.

IV. Umgebung

- Art. 13 Grundsätze der Umgebungsgestaltung** Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan mit einem Freiraumbeschrieb sowie einem Pflanz- und Pflegeplan einzureichen und bewilligen zu lassen. Es beinhaltet zusätzliche Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung, Topografie sowie Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsflächen.
- Art. 14 Allgemeine Umgebungsfläche** ¹ Die «allgemeine Umgebungsfläche» dient der internen Erschliessung und dem Spiel und Aufenthalt.
² Innerhalb der allgemeinen Umgebungsflächen sind Bauten mit einer Grundfläche von maximal 20 m² und einer maximalen Fassadenhöhe von 2.50 m zulässig, sofern diese dem Spiel und Aufenthalt oder der Parkierung von Velos dienen.
- Art. 15 Bereich für Begegnung, Spiel und Freizeit** In den bezeichneten Bereichen sind Flächen zur Begegnung, Spielplätze und Freizeitflächen zu erstellen. Diese sind ausreichend mit Sonnen- und Schattenplätzen sowie Möblierungen zu versehen.
- Art. 16 Bereich mit extensiver Nutzung** Die im Plan bezeichneten Bereiche sind naturnah, extensiv, ökologisch wertvoll und unversiegelt auszugestalten.
- Art. 17 Bepflanzung** ¹ Für den im Plan bezeichneten zu erhaltender Baum, sind im Baubewilligungsverfahren mit einem Schutzkonzept geeignete Baumschutzmassnahmen aufzuzeigen.
² An den bezeichneten Standorten sind standortgerechte, klimarobuste und einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen.
³ Lebhäge sind auf eine Höhe von 1.60 m beschränkt.
⁴ Um eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung zu gewährleisten, ist die Sammelgarage mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

V. Umwelt

- Art. 18 Bereich für Entsorgung** In den bezeichneten Bereichen sind Kehrichtsammelstellen mit Unterflurcontainern für den ganzen Geltungsbereich zu erstellen.
- Art. 19 Energie** Die Hauptbauten haben mindestens den Minergie-P-Baustandard oder mindestens die Anforderungen von § 35 Abs. 2 PBV zu erfüllen.
- Art. 20 Retention** Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind auszuschöpfen. Mit dem Baugesuch ist ein Meteorwasserkonzept einzureichen.

VI. Schlussbestimmungen

- Art. 21 Bestehende Bauten und Anlagen** Vor Baubeginn sind die im Plan bezeichneten Bauten und Anlagen abzurechnen.